

REC Guarulhos S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de Dezembro de 2016**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores da
REC Guarulhos S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Guarulhos S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentados para fins de comparação, não foram examinados por nós ou por outros auditores independentes e, conseqüentemente, não expressamos uma opinião sobre os mesmos.



Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de Março de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1

REC Guarulhos S.A.

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2016	2015	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2016	2015
Circulantes				Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.301	18.423	Empréstimos e financiamentos	9	22.385	11.964
Contas a receber	5	20.794	19.686	Contas a pagar	8	5.643	13.617
Despesas antecipadas		4.087	4.541	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar		1.908	-
Impostos e contribuições a compensar	6	2.760	2.746	Obrigações fiscais		553	703
Outros ativos circulantes		1.205	551				
Total dos ativos circulantes		38.147	45.947	Total dos passivos circulantes		30.489	26.284
Não circulantes				Não circulantes			
Depósitos judiciais	10	113	105	Empréstimos e financiamentos	9	224.108	235.523
Propriedades para investimentos	7	774.117	758.562	Impostos diferidos passivos	15	19.018	15.153
Imobilizado		42	47				
Total dos ativos não circulantes		774.272	758.714	Total dos passivos não circulantes		243.126	250.676
Patrimônio líquido				Patrimônio líquido			
				Capital social	11	526.995	521.615
				Reserva legal	11	1.791	1.409
				Reserva de lucros	11	10.018	4.677
				Total do patrimônio líquido		538.804	527.701
Total dos ativos		812.419	804.661	Total dos passivos e patrimônio líquido		812.419	804.661

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2016	2015
Receita líquida	12	63.746	46.697
Custo dos serviços prestados	7	<u>(16.690)</u>	<u>(10.010)</u>
Lucro bruto		47.056	36.687
(despesas) operacionais			
Gerais e administrativas	13	(10.491)	(5.262)
Outras despesas operacionais, líquidas		<u>(15)</u>	<u>75</u>
Lucro antes do resultado financeiro		36.550	31.500
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	14	(25.833)	(9.780)
Receitas financeiras	14	<u>901</u>	<u>654</u>
Lucro e antes do imposto de renda e da contribuição social		11.618	22.374
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	15	-	(1.174)
Diferido	15	<u>(3.987)</u>	<u>(7.614)</u>
Lucro líquido do exercício		<u><u>7.631</u></u>	<u><u>13.586</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais)

	2016	2015
Lucro líquido do exercício	7.631	13.586
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>7.631</u></u>	<u><u>13.586</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais)

	Capital Social		AFAC	Reservas de lucros		Lucros / Prejuízos acumulados	Total
	Subscrito	A integralizar		Reserva Legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2014	332.126	-	114.489	730	13.871	-	461.216
Aumento de capital social	189.489	-	(114.489)	-	-	-	75.000
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	13.586	13.586
Destinação do lucro:							
Constituição de reserva legal	-	-	-	679	-	(679)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	(14.601)	(7.500)	(22.101)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	5.407	(5.407)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015	521.615	-	-	1.409	4.677	-	527.701
Aumento de capital social	53.048	(53.048)	-	-	-	-	-
Integralização de capital	-	5.380	-	-	-	-	5.380
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	7.631	7.631
Destinação do lucro:							
Constituição de reserva legal	-	-	-	382	-	(382)	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	(1.908)	(1.908)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	5.341	(5.341)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	574.663	(47.668)	-	1.791	10.018	-	538.804

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Em milhares de Reais)

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	11.618	22.374
Ajustes para reconciliar o lucro antes do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	25.309	9.421
Depreciação de propriedades para investimentos e imobilizado	16.695	10.004
(Reversão) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(77)	77
Custo de transação amortizado	243	130
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(1.031)	(5.436)
Impostos e contribuições a compensar	(14)	(872)
Despesas antecipadas	454	(1.590)
Depósitos judiciais	(8)	(10)
Outros ativos circulantes	(654)	302
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(7.974)	(12.002)
Obrigações fiscais	(150)	(847)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(122)	(800)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>44.289</u>	<u>20.751</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	<u>(27.474)</u>	<u>(186.975)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(27.474)</u>	<u>(186.975)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(11.602)	(9.919)
Pagamento de juros de empréstimos	(26.135)	(17.844)
Captação de empréstimos	6.420	113.580
Dividendos e JCP Pagos	-	(22.101)
Integralização de capital social	5.380	75.000
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(25.937)</u>	<u>138.716</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u>(9.122)</u>	<u>(27.508)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	18.423	45.931
No final do exercício	<u>9.301</u>	<u>18.423</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u>(9.122)</u>	<u>(27.508)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

1 Contexto operacional

A REC Guarulhos S.A. é uma Sociedade Anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia têm por atividade preponderante (1) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis; (2) locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros; e (3) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

A Companhia possui um total de 11 galpões situados em Guarulhos – São Paulo, totalizando aproximadamente 377.870 m² de área locável. Dentre esses galpões, 69% estão ocupados por cerca de 7 locatários e 31% estão vagos. A Companhia ainda pode desenvolver 58.051m² equivalentes a 4 galpões na mesma localidade.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016.

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Aprovação das informações

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 21 de Março de 2017, considerando os eventos subsequentes até esta data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos no fim de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Ao estimar o valor justo de um ativo ou passivo, a Companhia leva em consideração as características do ativo ou passivo no caso de os participantes do mercado levarem essas características em consideração na precificação do ativo ou passivo na data de mensuração.

Além disso, para fins de preparação de relatórios financeiros, as mensurações do valor justo são classificadas nas categorias Níveis 1, 2 ou 3, descritas a seguir, com base no grau em que as informações para as mensurações do valor justo são observáveis e na importância das informações para a mensuração do valor justo em sua totalidade:

- **Informações de Nível 1** são preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos aos quais a entidade pode ter acesso na data de mensuração.
- **Informações de Nível 2** são inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Informações de Nível 3** são inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs observáveis).

3.2 Reconhecimento de receita

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.4 Contas a receber

Estão apresentadas a valores de realização, sendo que a provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

3.5 Arrendamentos mercantis

Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são capitalizados e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante ao reconhecimento da receita de aluguel.

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

No exercício corrente a tributação escolhida foi pelo regime de Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda, e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

a. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

b. Impostos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos (“imposto diferido”) são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no fim de cada período do relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no fim de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

3.7 Propriedade para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 7.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

Capitalização de juros

A Companhia capitaliza os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativo qualificável como parte do custo do ativo.

3.8 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

3.9 Demais provisões

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

3.10 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalente de caixa).

Um ativo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- For adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo;
- No reconhecimento inicial é parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que o Grupo administra em conjunto e possui um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo; e
- For um derivativo que não tenha sido designado como um instrumento de hedge efetivo.

Um ativo financeiro além dos mantidos para negociação pode ser designado ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se:

- Tal designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que, de outra forma, surgiria;
- Ativo financeiro for parte de um grupo gerenciado de ativos ou passivos financeiros ou ambos;
- Seu desempenho for avaliado com base no valor justo, de acordo com a estratégia documentada de gerenciamento de risco ou de investimento da Companhia, e quando as informações sobre o agrupamento forem fornecidas internamente com a mesma base; e
- Fizer parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos e a IAS 39 (equivalente ao CPC 38) permitir que o contrato combinado seja totalmente designado ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são demonstrados ao valor justo, e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes e outras) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o efeito do desconto com base na taxa de juros efetiva é imaterial.

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrado ao custo amortizado.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos, fornecedores e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.11 Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas

Na aplicação das práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2, a Administração da Companhia deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas esse período, ou também em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A principal estimativa e julgamento na aplicação das práticas contábeis foi:

Mensurações do valor justo

Alguns dos ativos da Companhia são mensurados pelo valor justo para fins de elaboração das demonstrações financeiras. A Administração da Companhia elaborou critérios de avaliação consistentes ao longo dos exercícios.

Para estimar o valor justo de um ativo, a Companhia usa dados observáveis do mercado na extensão em que estejam disponíveis. Quando não há informações de Nível 1 disponíveis, a Companhia desenvolveu técnicas de avaliação para mensurar tais ativos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

São representados por:

	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	1.605	661
Aplicações financeiras (a)	7.696	17.762
	9.301	18.423

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 90,04% do CDI. Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores há 90 dias com perdas insignificantes no valor.

5 Contas a receber

São representados por:

	31/12/2016	31/12/2015
Contas a receber de aluguéis	20.762	19.336
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	(77)
Contas a receber de condomínio	32	427
	20.794	19.686

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis.

Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia não identificou a necessidade de constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	31/12/2016
Ano de 2017	76.196
Ano de 2018	64.730
Ano de 2019	63.688
Ano de 2020	63.688
Posteriores a 2020	219.021
	487.323

6 Impostos e contribuições a compensar

São representados por:

	31/12/2016	31/12/2015
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	177	272
Imposto de renda a recuperar	1.754	1.727
Antecipação mensal do imposto de renda da pessoa jurídica	149	96
Antecipação mensal da contribuição social sobre o lucro líquido	59	31
Contribuição social recuperar	620	619
Outros compensar	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u><u>2.760</u></u>	<u><u>2.746</u></u>

7 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/12/2016	31/12/2015
Terrenos		52.808	50.058
Edificações, instalações e outros	40	677.188	653.650
Obras em andamento (a)		79.836	73.879
Depreciação acumulada		<u>(35.715)</u>	<u>(19.025)</u>
		<u><u>774.117</u></u>	<u><u>758.562</u></u>

- (a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com as próximas construções.

Movimentação das propriedades para investimentos

	31/12/2016	31/12/2015
Saldo início do exercício	758.562	569.441
Adições as propriedades para investimento (a)	32.245	199.125
Depreciações e amortizações	<u>(16.690)</u>	<u>(10.004)</u>
Saldo fim do exercício	<u><u>774.117</u></u>	<u><u>758.562</u></u>

- (a) A Companhia capitalizou juros de empréstimos em 2016 e 2015, no montante de R\$ 4.771 e R\$ 12.150 respectivamente, conforme demonstrado na nota explicativa 9, deduzidos dos rendimentos de aplicações financeiras correspondentes no montante de R\$ 408 e R\$ 2.671.

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2016	31/12/2015
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	1.215.242	1.001.992

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield, avaliadores independentes de renome especialistas em avaliação desse tipo de propriedade para investimento. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação).

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para o imóvel construído são:

	2016	2015
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	9,50% a	10,75% a
Taxa de desconto	13,00%	13,75%
Cap rate	8,00%	8,75%

As propriedades para investimentos foram dadas em garantia em uma operação de certificado de recebíveis imobiliário (“CRI”).

8 Contas a pagar

São representados por:

	31/12/2016	31/12/2015
Contas a pagar	2.114	6.351
Retenções técnicas	1.578	4.596
Provisões diversas	1.951	2.670
	<u>5.643</u>	<u>13.617</u>

9 Empréstimos e financiamentos

São representados por:

	Taxa	Vencimento	31/12/2016	31/12/2015
Cédula de crédito bancário	9,5% a.a+TR	03/12/2023	65.602	69.327
Cédula de crédito bancário	9,7% a.a+TR	29/11/2024	60.390	65.562
Plano Empresário	11,1% a.a+TR	28/05/2025	122.426	114.766
Custo de transação			(1.925)	(2.168)
			<u>246.493</u>	<u>247.487</u>
Circulante			22.385	11.964
Não circulante			224.108	235.523

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31/12/2016	31/12/2015
2017	-	22.488
2018	23.689	23.351
2019	26.633	26.250
2020	29.680	26.239
A partir de 2021	144.106	137.195
	<u>224.108</u>	<u>235.523</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	2016	2015
Saldo início do exercício	247.487	139.969
Juros apropriados	25.309	9.421
Juros capitalizados	4.771	12.150
Captação	6.420	113.580
Pagamento - Principal	(11.602)	(9.919)
Pagamento - Juros	(26.135)	(17.844)
Amortização de custos de transação	243	130
	<u>246.493</u>	<u>247.487</u>

10 Depósitos judiciais

	31/12/2016	31/12/2015
Depósito Judicial	113	105

Para a data-base de 31 de dezembro de 2016, temos contingências classificadas com probabilidade de perda possível no montante de R\$ 97 na esfera fiscal e R\$ 330 na esfera cível. Não temos contingências classificadas com probabilidade de perda provável.

11 Capital social e reservas

Capital social

O capital social totalmente subscrito está representado por 574.615.145 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal no montante de R\$ 574.663, sendo que o capital integralizado até 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 526.995.

Em 11 de fevereiro de 2015, em ata de Assembleia Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia em R\$ 189.489, desses R\$ 114.489 mediante à subscrição do AFAC – Aumento para Futuro Aumento de Capital.

Em 30 de abril de 2016, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia em R\$ 53.048, sendo integralizado até 31 de dezembro de 2016 o montante de R\$ 5.380.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social somado a reserva de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado a constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76. No exercício de 2016 a Companhia aprovou a destinação de dividendos superior ao limite mínimo estabelecido no Estatuto Social.

12 Receita líquida

São representados por:

	31/12/2016	31/12/2015
Receita bruta de aluguel	70.637	53.099
Menos:		
Descontos concedidos	(3.108)	(3.985)
Impostos incidentes sobre a receita	(3.783)	(2.417)
	63.746	46.697

13 Despesas gerais e administrativas

São representados por:

	31/12/2016	31/12/2015
(Constituição) reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	77	(77)
Despesas com condomínio	(8.241)	(3.006)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(310)	(436)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(889)	(725)
Despesas com manutenção	(99)	(32)
Outras despesas administrativas	(1.029)	(986)
	(10.491)	(5.262)

14 Resultado financeiro

	31/12/2016	31/12/2015
Despesas Financeiras		
Despesas bancárias	(3)	(4)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(25.309)	(9.421)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(176)	(201)
Juros financeiros	-	(21)
Outras despesas financeiras	(345)	(133)
	(25.833)	(9.780)
Receitas Financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	849	499
Juros Selic	49	10
Desconto obtido	2	53
Juros sobre recebíveis	-	92
Outras receitas financeiras	1	-
	901	654

15 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31/12/2016	31/12/2015
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	11.618	22.374
Adições e exclusões		
(Reversão) / Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(77)	77
Comissão	263	314
Gastos capitalizáveis	(4.363)	(13.251)
Diferença entre alíquota fiscal e contábil	(9.869)	(5.857)
Linearização de receita	1.196	1.233
Provisões diversas	374	-
Outros	261	73
 Resultado antes da compensação	 (598)	 4.963
Compensação prejuízos	-	(1.510)
Base de cálculo	<u>(598)</u>	<u>3.453</u>
 (x) alíquota nominal de	 34%	 34%
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	-	(1.174)
 Complemento/constituição de imposto diferido	 <u>(3.987)</u>	 <u>(7.614)</u>
 (=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	 <u>(3.987)</u>	 <u>(8.788)</u>
 Correntes	 -	 (1.174)
Diferido	(3.987)	(7.614)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido em 31 de dezembro estão assim demonstrados:

	31/12/2016	31/12/2015
CSLL Diferido	(4.985)	(3.876)
IRPJ Diferido	(13.846)	(10.765)
PIS Diferido	(125)	(147)
Cofins Diferido	<u>(575)</u>	<u>(675)</u>
 Imposto Diferido Passivo	 <u>(19.531)</u>	 <u>(15.463)</u>
 CSLL Diferido	 136	 82
IRPJ Diferido	<u>377</u>	<u>228</u>
 Imposto Diferido Ativos (a)	 <u>513</u>	 <u>310</u>
 Líquido	 <u>(19.018)</u>	 <u>(15.153)</u>

(a) Refere-se ao imposto sobre base de prejuízo fiscal.

16 Instrumentos financeiros

16.1 Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2013.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados nas notas explicativas nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativas nº4) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida da Companhia em relação ao capital está demonstrada a seguir:

	2016	2015
Endividamento	246.493	247.487
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(9.301)</u>	<u>(18.423)</u>
Dívida líquida	<u>237.192</u>	<u>229.064</u>
Patrimônio líquido	538.804	527.701
Índice de patrimônio pela dívida líquida	2,2716	2,3037

16.2 Categorias de instrumentos financeiros

	2016	2015
Ativos financeiros:		
Caixa e equivalentes de caixa - Valor justo por meio do resultado	9.301	18.423
Contas a receber - empréstimos e recebíveis	<u>20.794</u>	<u>19.686</u>
	30.095	38.109
Passivos financeiros:		
Empréstimos e financiamentos – Custo amortizado	246.493	247.487
Contas a pagar – Custo amortizado	<u>5.643</u>	<u>13.617</u>
	252.136	261.104

16.3 Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia e suas controladas incorrerem em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de rating.

16.4 Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

16.5 Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

16.6 Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

A Companhia não contabilizam nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado, e não designam derivativos (swaps de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de hedge de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

16.7 Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

A instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008 estabelece que as Companhias abertas, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2016, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2016, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA, IGPM e TR com cada cenário:

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 14,00%	Cenário2 10,50%	Cenário 3 7,00%
Aplicações Financeiras (a)	CDI	7.696	<u>1.077</u>	<u>808</u>	<u>539</u>

(a) Referem-se a aplicações financeiras classificadas na categoria - Nível 1.

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 7,19%	Cenário2 5,39%	Cenário 3 3,60%
Contas a receber	IGPM	20.762	1.493	1.120	747

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 2,01%	Cenário2 2,52%	Cenário 3 3,02%
Cédula de crédito bancário	TR	65.602	1.319	1.653	1.981
Cédula de crédito bancário	TR	60.390	1.213	1.522	1.824
Plano Empresário	TR	122.426	2.461	3.085	3.697

17 Seguros

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2016 é como segue:

Descrição	Valor Segurado	Vigência Início	Vigência Termino
Seguro Patrimonial	570.720	28/06/2016	28/06/2017
Responsabilidade Civil	60.121	09/02/2017	09/02/2018

* * *

Mauro Dias - Presidente

Dani Ajbeszyc - CFO

Fernando Moraes
Controller